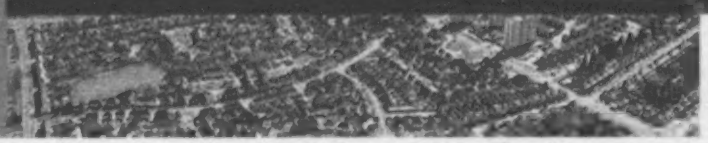
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Windsor



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

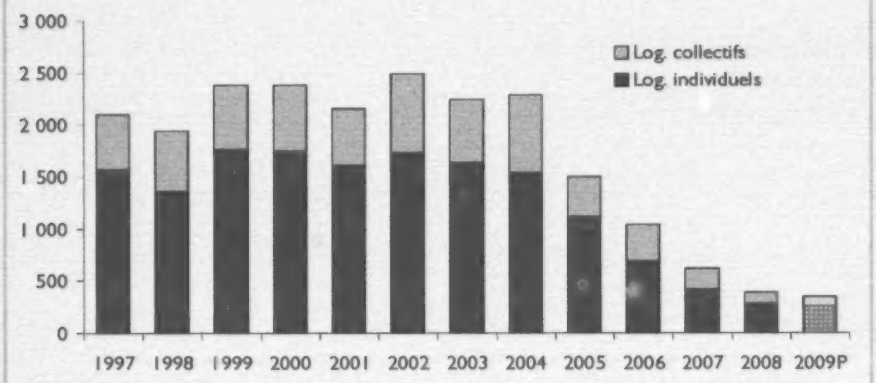
Marché du neuf

Baisse des mises en chantier

La demande d'habitations neuves continue de décroître dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. La construction résidentielle se repliera de plus de 30 % en 2009 pour atteindre son niveau le plus bas en 25 ans. Après avoir diminué de 26 % en 2008, le nombre total de mises en chantier descendra à moins de 310 unités. La demande se contractera pour toutes les catégories de logements. Les constructeurs couleront les fondations de 225 maisons individuelles en 2009 : une baisse de 31 % par rapport à 2008. Le solde migratoire négatif, le choix accru sur le marché de la revente et la faible confiance des consommateurs,

Figure 1

Diminution des mises en chantier d'habitations



Source : SCHL (prévisions)

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Baisse des mises en chantier

2 **Marché de la revente**
Moins de transactions en 2009

3 **Tendances économiques**
Migration
Les pertes d'emplois se poursuivent
Taux hypothécaires

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

imputable aux pertes d'emplois, se conjugueront pour affaiblir la demande d'habitations neuves en 2009. Le nombre de mises en chantier augmentera graduellement dans la seconde moitié de 2010.

En septembre 2008, le stock de maisons individuelles achevées a atteint un sommet (et un peu plus de la moitié des unités étaient situées dans la ville même de Windsor). Le nombre d'habitations achevées et non écoulées (59) était alors de 18 % inférieur au sommet de 71 atteint en février 2001, durant la période creuse du dernier cycle. Les faibles stocks d'habitations neuves indiquent que toute amélioration de la demande sera comblée par le secteur de la construction résidentielle.

Le prix moyen des habitations neuves dans la RMR de Windsor restera de loin supérieur à celui des unités existantes. L'Indice des prix des logements neufs, qui mesure la variation du prix de propriétés semblables, a resté presqu'inchangé en 2008 dans la région. Selon les prévisions, cet indice accusera un recul additionnel de 1 % en 2009. Voilà qui tranche avec l'évolution du prix moyen des maisons individuelles nouvellement construites, lequel a augmenté de 24 % au cours des deux dernières années par suite d'un changement dans les types de logements demandés. Une plus grande proportion d'unités haut de gamme (de plus de 300 000 $) a contribué à faire grimper le prix moyen à 311 852 $ en 2008. En 2009, celui-ci descendra à 295 000 $ parce qu'il se bâtira moins d'habitations haut de gamme. Au premier trimestre, la part de marché des logements neufs vendus plus de 300 000 $, qui se chiffrait à 37 % en 2008, est descendue à 23 % en 2009. L'année prochaine, le prix moyen repartira à la hausse, car la demande d'habitations de plus grande superficie commencera à augmenter en proportion du reste.

La construction d'appartements et de maisons en rangée continuera de ralentir en 2009. Comme le taux d'inoccupation est élevé, la production d'immeubles locatifs se limitera à quelques quadruplex. Celle d'appartements en copropriété sera peu intense elle aussi, puisque la demande est négligeable compte tenu de l'offre sur le marché de la revente. La construction de maisons en rangée pour propriétaire-occupant diminuera de plus de moitié, car une quantité amplement suffisante de ces habitations est actuellement en construction et en attente d'acheteurs.

Marché de la revente

Moins de transactions en 2009

Les ventes de logements existants dans Windsor-Essex continueront de fléchir en 2009. Les pertes d'emplois et l'incertitude économique porteront le nombre de transactions à 3 600. Une remontée modeste dans la seconde moitié de 2010 fera grimper les ventes à près de 4 000 unités. Les bas taux hypothécaires et les prix abordables seront les facteurs incitatifs les plus importants pour les accédants à la propriété qui peuvent effectuer une mise de fonds et qui bénéficient d'une garantie d'emploi.

La RMR de Windsor est considérée comme le marché d'habitations pour propriétaire-occupant le plus abordable parmi tous les grands

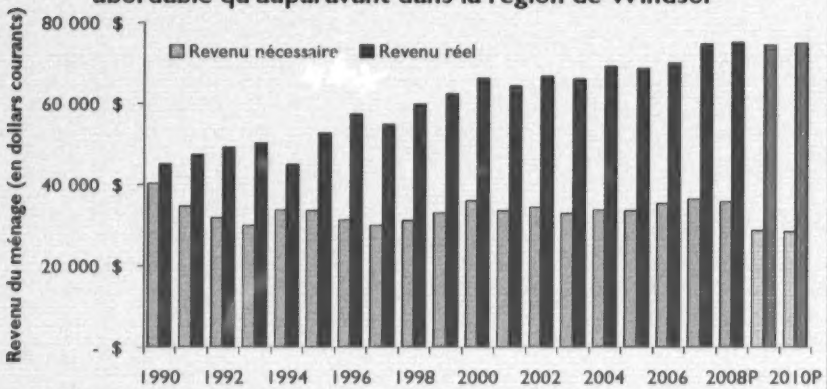
Figure 2

Les prix et les ventes diminueront en 2009 sur le marché de l'existant

Sources : chambre immobilière de Windsor-Essex et SCHL (prévisions)

Figure 3

L'acquisition d'une propriété résidentielle est plus abordable qu'auparavant dans la région de Windsor



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

centres urbains de l'Ontario. Dans cette RMR, l'écart entre le revenu requis[1] pour assumer les charges hypothécaires[2] liées à une propriété de prix moyen et le revenu réel moyen des ménages propriétaires s'est accru au cours des dernières années. En raison de la baisse du prix des habitations et des coûts d'emprunt exceptionnellement bas, le rapport entre le revenu requis et le revenu réel a diminué de plus de 10 % dans les cinq dernières années. Comme le montre le graphique ci-contre, le revenu requis a été relativement stable dans la région de Windsor pendant un certain nombre d'années. À la stabilisation des marchés, l'amélioration de l'abordabilité est le moteur qui stimulera le marché de la revente.

Le nombre de nouvelles inscriptions, indicateur de l'offre, restera élevé. En s'établissant à 11 400 en 2009, il aura progressé d'un peu moins de 2 % par rapport au niveau de 2008. En 2006, il avait atteint un sommet. La hausse du prix des logements, qui était alors supérieure au taux d'inflation, avait incité bien des propriétaires-occupants à mettre leur habitation en vente. En 2009, les inscriptions augmenteront, car le marché de l'emploi de Windsor est encore détendu.

Pour déterminer la conjoncture d'un marché, on se sert du rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[3]. À Windsor, celui-ci est en baisse depuis qu'il a culminé en 2002. Comme l'offre supplantera la demande en 2009, le RVNI s'établira en moyenne sous la barre des 40 %, si bien que le marché de la revente de Windsor-Essex favorisera encore les acheteurs en 2009. En conséquence du ralentissement observé sur ce marché au cours des dernières années, le prix de revente moyen va diminuer. Il descendra à 142 000 $ en 2009, en raison des rudes négociations qui seront engagées par un petit nombre d'acheteurs. Les diminutions de prix se poursuivront jusqu'en 2010. Les habitations de style ranch seront les plus populaires dans des secteurs comme South Windsor et LaSalle, où l'achat d'une propriété demeure intéressant.

Tendances économiques

Migration

En 2009, la migration nette devrait rester négative dans la RMR de Windsor. Chaque année depuis 2004, les personnes qui quittent la région sont plus nombreuses que celles qui viennent s'y installer. Il en sera probablement de même en 2009, car on prévoit une perte nette de près de 1 500 habitants. Puisque les locataires sont plus mobiles que les propriétaires, le marché locatif est le premier à en subir les contrecoups.

À Windsor, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a atteint 14,8 % en octobre 2008, et on s'attend à ce qu'il demeure élevé en 2009. La hausse du taux de chômage chez les jeunes, les résidents qui quittent la région pour trouver du travail ailleurs et la concurrence livrée

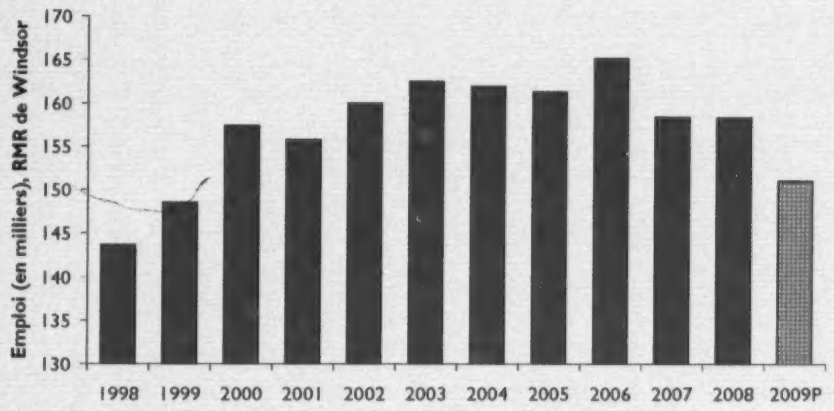
[1] Pour calculer le revenu requis, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette).

[2] Calculées en fonction d'une mise de fonds de 20 %, du taux affiché moyen des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans et d'une période d'amortissement de 25 ans.

[3] Dans la région de Windsor-Essex, un RVNI inférieur à 45 % indique que le marché est favorable aux acheteurs, alors qu'un RVNI scillant entre 45 et 55 % est caractéristique d'un marché équilibré. Dans un marché acheteur, les prix fléchissent, tandis que dans un marché équilibré, la progression des prix suit l'évolution du taux d'inflation.

Figure 4

L'emploi continue à régresser



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la population active) et SCHL (prévisions)

par le marché des logements pour propriétaire-occupant comptent parmi les facteurs à l'origine du haut taux d'inoccupation. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres devrait demeurer inchangé en octobre 2009, car les propriétaires-bailleurs s'abstiendront de majorer les loyers, afin d'essayer de conserver leurs locataires.

La région de Windsor-Essex se présente aux baby-boomers et aux retraités de l'extérieur comme un endroit exceptionnel où vivre. Les résidents, tout comme les visiteurs, vantent les nombreuses possibilités de loisirs, le prix abordable des logements et le climat tempéré de la région dans l'espoir d'attirer de nouveaux résidents.

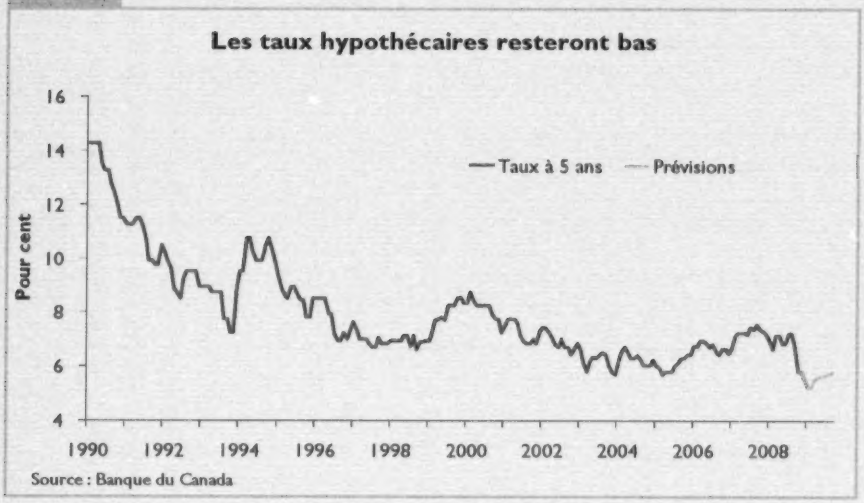
Les pertes d'emplois se poursuivent

L'emploi constitue l'un des piliers de la demande de logements. On prévoit que le nombre d'emplois dans la RMR de Windsor, lequel s'est maintenu en 2008 après avoir accusé une baisse de 4 % en 2007, va reculer de plus de 5 % en 2009, la restructuration du secteur de l'automobile ayant été plus profonde que prévu. L'élimination du plus ancien quart de nuit en Amérique du Nord à l'usine de montage de Chrysler LLC entraînera en juin la mise à pied de 1 200 travailleurs pour une durée indéterminée. Cela aura des répercussions majeures sur les fournisseurs puis dans le reste de l'économie locale. La léthargie aux États-Unis et la valeur du dollar canadien continuent de nuire aux industries manufacturière et touristique. Par ricochet, cette conjoncture a un effet néfaste sur les dépenses de consommation locales.

L'économie a mis beaucoup de temps à remplacer ses vieilles assises manufacturières par des assises plus diversifiées axées sur le savoir. L'emploi dans le secteur manufacturier a reculé de 20 % entre le premier trimestre de 2008 et celui de 2009, alors que la perte essuyée par le secteur des services est de seulement 2,4 %. La région de Windsor profitera des crédits fédéraux de 315 millions de dollars qui ont été alloués récemment pour le programme universitaire de recherche et d'innovation dans le domaine de l'automobile. Plusieurs secteurs d'activité, dont le commerce de détail ainsi que la finance, les assurances et l'immobilier, ont commencé à montrer des signes de redressement. Pour renforcer le potentiel touristique de la ville, la Ville de Windsor a commandé une étude de faisabilité sur l'aménagement d'un chenal et d'une marina dans le centre-ville.

L'emploi dans le secteur de la construction non résidentielle augmentera légèrement en 2009, grâce à des investissements dans de grands projets d'immobilisations, notamment la modernisation des installations frontalières, au coût de 1,6 milliard de dollars, la rénovation de l'hôpital régional de Windsor, qui coûtera 100 millions de dollars, le nouveau centre récréatif de 24 millions de dollars à Amherstburg et plusieurs autres grands projets de rénovation d'établissements institutionnels et d'amélioration des infrastructures. Cela créera beaucoup d'emplois à court terme en construction, ce qui contribuera à remonter le niveau de confiance des consommateurs – à la baisse dans la région.

Figure 5



Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Resumé des prévisions
RMR de Windsor
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	5 047	4 987	4 546	3 600	-21	3 725	3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	11 802	11 718	11 197	11 400	2	11 100	-3
Prix moyens S.I.A.® ($)	164 123	163 215	159 709	142 000	-11	136 000	-4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	692	417	328	225	-31	250	11
Logements collectifs	353	197	125	80	-36	80	0
Jumelés	50	48	22	28	27	20	-29
Maisons en rangée	90	83	87	50	-43	30	-40
Appartements	213	66	16	30	88	38	27
Tous types de logement confondus	1 045	614	453	305	-33	330	8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	252 302	285 819	311 852	295 000	-5	304 000	3
Prix médian ($)							
Logements individuels	210 470	259 000	289 000	275 000	-5	282 000	3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,1	-2,1	0,4	-1,0	-	0,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	10,4	12,8	14,6	17,0	2,4	14,0	-3,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	774	773	772	775	-	775	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-1,42	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	165 100	158 400	158 300	151 000	-5	149 000	-1
Croissance de l'emploi (%)	2,4	-4,1	-0,1	-4,6	-	-1,3	-
Taux de chômage (%)	8,9	9,0	9,3	9,6	-	9,3	-
Migration nette [1]	-1 499	-1 774	-1 700	-1 500		-1 400	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64337_2009_B01